**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563**

1. **ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย**

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พ.ร.บ. ทรัสต์”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2560 โดยเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ (“กองทุนรวม”) เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม และ/หรือระดมเงินทุนจากนักลงทุน และนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังเอกสาร และ/หรือคลังสินค้ารวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจคลังเอกสาร และ/หรือ คลังสินค้า และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯได้ตั้งแต่วันที่ 26 ธันวาคม 2560 เป็นต้นไป

บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเมนท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสตี และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ ร้อยละ 23.71

1. **นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน**

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

* 1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน

โดยกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

* 1. การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
  2. การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์
  3. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้  
     ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
  4. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

1. **เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน**

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

งบการเงินก่อนปีปัจจุบันกองทรัสต์ได้จัดทำงบการเงินตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษา ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

1. **มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่**
   1. **มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน**

กองทรัสต์ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2562) และฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ เว้นแต่มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังกล่าวได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่ง สามารถสรุปได้ดังนี้

*มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน*

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

|  |  |
| --- | --- |
| มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 | เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน |
| มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 | เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน |
| มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 | เรื่อง การแสดงรายการสำหรับเครื่องมือทางการเงิน |
| การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 | เรื่อง การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ |
| การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 19 | เรื่อง การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน |

มาตรฐานการรายงานทางการเงินเหล่านี้ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับนิยามสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทาง การเงินตลอดจนการรับรู้ การวัดมูลค่า การด้อยค่าและการตัดรายการ รวมถึงหลักการบัญชีของอนุพันธ์และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

*มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า*

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุนโดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

*แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”)*

แนวปฏิบัติทางการบัญชีฉบับนี้ได้กำหนดมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชี เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว โดยกองทรัสต์เลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวกับสถานการณ์ COVID-19 ที่มีผลต่อการพยากรณ์ทางการเงินในอนาคตมาใช้ประกอบเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 เป็นต้นไป กองทรัสต์ได้ยุติการถือปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวตามแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้การยุติมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวตามแนวปฏิบัติทางการบัญชีนี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

* 1. **การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี**

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กองทรัสต์ได้ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีเป็นครั้งแรก โดยไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีซึ่งเป็นแนวทางที่สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดของแนวทางปฏิบัติทางบัญชี โดยนโยบายการบัญชีที่เปลี่ยนแปลงไปจากการนำแนวทางปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติมีดังนี้

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หนี้สินดังกล่าวรวมถึงหนี้สินตราสารอนุพันธ์ ซึ่งวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม สำหรับหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทรัสต์รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563 ซึ่งกองทรัสต์เคยบันทึกรายจ่ายดังกล่าวไว้เป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี และทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายภายในระยะเวลา 3 ปี โดยเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนนั้น กองทรัสต์ทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายต่อไปตามระยะเวลาที่คงเหลือ โดยมียอดคงเหลือของค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์รอตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 14.67 ล้านบาท

สำหรับค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ที่เกิดหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 จะหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. **สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ**
   1. **เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**

กองทรัสต์จะรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยราคาทุน ซึ่งรวมถึงรายจ่ายโดยตรงใดๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะต้องวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในภายหลังของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กองทรัสต์จะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง โดยกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 2 ปีนับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุด

กองทรัสต์ตัดรายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เมื่อจำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์จากการลงทุนอย่างถาวร และคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่ายอีก

ณ วันที่ตัดรายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ต้องรับรู้ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายเงินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในปีที่เลิกใช้หรือจำหน่ายสินทรัพย์นั้น

* 1. **เครื่องมือทางการเงิน**

**นโยบายการบัญชีที่ปฏิบัติใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563**

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

*การรับรู้รายการและการวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรก*

กองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะรับรู้ในวันที่มีการตกลงกัน (Trade date) คือวันที่กองทรัสต์มีข้อผูกมัดที่จะซื้อหรือขายเงินลงทุน

กองทรัสต์จะรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมเริ่มด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยต้นทุนในการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในเป็นค่าใช้จ่ายทันทีเมื่อเกิดขึ้น

*การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าในภายหลัง*

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจะจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินอนุพันธ์จะต้องวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในภายหลังของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

*การตัดรายการ*

กองทรัสต์ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น

ณ วันที่ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน กองทรัสต์ต้องรับรู้ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับในในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กองทรัสต์ตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เมื่อภาระผูกพันที่ระบุไว้ในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิก หรือสิ้นสุด

ณ วันที่ตัดรายการหนี้สินทางการเงิน กองทรัสต์ต้องรับรู้ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

**นโยบายการบัญชีที่ปฏิบัติใช้ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563**

*เงินลงทุนในหลักทรัพย์*

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาหรืออัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยของวันที่วัดค่าเงินลงทุน

กองทรัสต์ใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่ายในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ ซึ่งมีอายุครบกำหนดภายใน 90 วัน นับตั้งแต่วันที่ลงทุนและไม่มีเงื่อนไขการต่ออายุเมื่อมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้นั้นไม่แตกต่างจากราคาทุนตัดจำหน่ายอย่างเป็นสาระสำคัญ

กำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ใน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนรับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่ายเงินลงทุน

* 1. **ลูกหนี้จากการให้เช่า**

นโยบายการบัญชีที่ปฏิบัติใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้จากการให้เช่าแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้จากการให้เช่าการค้า

นโยบายการบัญชีที่ปฏิบัติใช้ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้จากการให้เช่าแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

* 1. **ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี**

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการยื่นคำขอเสนอขายหน่วยทรัสต์และเข้าจดทะเบียนตามที่จ่ายจริง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 3 ปี

* 1. **เงินกู้ยืม**

**เงินกู้ยืมรับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง**

* 1. **การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย**

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้จากการให้เช่า” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

รายได้ดอกเบี้ยรับรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

บัญชีส่วนเกินและส่วนต่ำมูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งยอดที่ตัดจำหน่ายนี้แสดงเป็นรายการปรับปรุงกับดอกเบี้ยรับ

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

* 1. **รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรือฝ่ายบริหาร ซึ่งประกอบด้วย บุคคลที่รับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ หรือมีหน้าที่กำหนดนโยบายหรือตัดสินใจเพื่อให้กองทรัสต์บรรลุวัตถุประสงค์ที่วางไว้

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์หรืออยู่ภายใต้อำนาจควบคุมของกองทรัสต์ หรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทรัสต์หรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทรัสต์

* 1. **สัญญาเช่าระยะยาว**

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

* 1. **การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชี**

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชี ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ค่าใช้จ่าย และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

* 1. **การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์**

กองทรัสต์จะบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

1. **เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ประกอบด้วย

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | (หน่วย : บาท) |
|  | 2563 |  | 2562 |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี | 1,433,749,900.00 |  | 823,007,440.00 |
| บวก รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย  (รวมค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์) | - |  | 612,749,900.00 |
| บวก(หัก) รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน | 3,350,100.00 |  | (2,007,440.00) |
| รวม | 1,430,100,000.00 |  | 1,433,749,900.00 |
| หัก รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน | (6,660,339.43) |  | - |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี | 1,430,439,660.57 |  | 1,433,749,900.00 |
|  |  |  |  |

กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 4 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา อาคารคลังเก็บเอกสารจำนวน 5 อาคาร มีเนื้อที่ใช้สอยในอาคารประมาณ 9,277 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สิน (“โครงการ 1”) เป็นจำนวนเงินรวม 822.01 ล้านบาท ที่ดินและอาคารดังกล่าวตั้งอยู่เลขที่ 115 และเลขที่ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ต่อมาเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมมูลค่า 611.60 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา อาคารคลังเก็บเอกสาร จำนวน 9 อาคาร มีเนื้อที่ใช้สอยในอาคารประมาณ 15,340 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สิน (“โครงการ 2”) ที่ดินและอาคารดังกล่าวตั้งอยู่เลขที่ 115 และเลขที่ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ในระหว่างปี 2563 กองทรัสต์ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการ 1 และ โครงการ 2 โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วยความจุคลังเอกสาร อัตราค่าบริการรับฝากเอกสารและค่าเช่า อัตราครอบครองพื้นที่คลังสินค้า อัตราผลตอบแทน และอัตราคิดลด โดยราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ วันที่ 7 พฤษภาคม 2563 มีมูลค่าเท่ากับ 1,437.10 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2562 กองทรัสต์ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการ 1 โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วยความจุคลังเอกสาร อัตราค่าบริการรับฝากเอกสารและค่าเช่า อัตราครอบครองพื้นที่คลังสินค้า อัตราผลตอบแทน และอัตราคิดลด โดยราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2562 มีมูลค่าเท่ากับ 821.00 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้จัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนจากโครงการ 1 และโครงการ 2 โดยการเข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินกับบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) รวมระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2571 โดยมีอัตราค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาให้เช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | (หน่วย : ล้านบาท) |
|  | 2563 |  | 2562 |
|  |  |  |  |
| ภายใน 1 ปี | 116.50 |  | 115.06 |
| หลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 473.81 |  | 470.47 |
| เกิน 5 ปี | 254.21 |  | 373.90 |

กองทรัสต์จะจ่ายดอกเบี้ยที่ได้รับจากเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่าในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำ โดยกองทรัสต์จะจ่ายดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ภายหลังจากการหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และภาษีที่เกี่ยวข้องกับการรับ และ/หรือ การจ่ายดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์ได้จดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในโครงการ 1 ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 11)

1. **เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน**

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | (หน่วย : บาท) |
|  | 2563 |  | 2562 |
|  |  |  |  |
| ยอดคงเหลือต้นปี | 821,627.78 |  | 9,139,250.84 |
| ซื้อ | - |  | 24,000,000.00 |
| จำหน่าย | - |  | (32,500,000.00) |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน | - |  | 227,915.71 |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน | 4,105.61 |  | (45,538.77) |
| ยอดคงเหลือต้นปี | 825,733.39 |  | 821,627.78 |
|  |  |  |  |

1. **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | เงินต้น (บาท) | | | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | |
| ธนาคาร | 2563 |  | 2562 | 2563 | 2562 |
|  |  |  |  |  |  |
| ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) |  |  |  |  |  |
| ประเภทออมทรัพย์ | 6,347,014.67 |  | 8,952,117.29 | 0.05 | 0.375 |
|  |  |  |  |  |  |

1. **ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี**

ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 ปี การเปลี่ยนแปลงระหว่างปีแสดงได้ ดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | (หน่วย : บาท) |
|  | 2563 |  | 2562 |
|  |  |  |  |
| ยอดคงเหลือต้นปี | 27,065,407.46 |  | 9,624,492.45 |
| การเพิ่มขึ้นระหว่างปี | - |  | 22,449,686.39 |
| ตัดจำหน่ายระหว่างปี | (12,396,134.57) |  | (5,008,771.38) |
| ยอดคงเหลือปลายปี | 14,669,272.89 |  | 27,065,407.46 |
|  |  |  |  |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 หากกองทรัสต์ต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวน กองทรัสต์จะมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิคงเหลือเท่ากับ 1,255.94 ล้านบาท และมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยคงเหลือเท่ากับ 8.0379 บาทต่อหน่วย

1. **เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน**

**เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพันเป็นเงินมัดจำที่ได้รับจากผู้เช่าเพื่อประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ โดยผลประโยชน์จากเงินมัดจำกองทรัสต์จะจ่ายคืนผู้เช่าในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำหลังจากหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายและภาษีที่เกี่ยวข้อง**

1. **เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน**

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | (หน่วย : บาท) |
|  | 2563 |  | 2562 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 240,000,000.00 |  | 240,000,000.00 |
| หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรอตัดจ่าย | (1,497,501.35) |  | (1,806,022.38) |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ | (238,502,498.65) |  | 238,193,977.62 |
|  |  |  |  |

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | (หน่วย : บาท) |
|  | 2563 |  | 2562 |
| ครบกำหนดภายใน 1 ปี | - |  | - |
| ครบกำหนด 1 - 5 ปี | 129,600,000.00 |  | 88,800,000.00 |
| ครบกำหนดมากกว่า 5 ปี | 110,400,000.00 |  | 151,200,000.00 |
|  | 240,000,000.00 |  | 240,000,000.00 |
|  |  |  |  |

เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวนเงิน 240.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย และส่วนที่เหลือจะนำจ่ายชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งมีระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ 10 ปี และปลอดชำระเงินต้น 4 ปี ซึ่งมีวันครบกำหนดสัญญาในวันที่ 16 สิงหาคม 2570 และมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินและชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกันคือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ดูหมายเหตุข้อ 6)

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงสัดส่วนสินเชื่อต่อหลักประกัน (Loan to Value) และดำรงสัดส่วนเงินกู้ยืมต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มิใช่เงินสด (funded debt to EBITDA) ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

โดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

1. จดจำนองที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังเอกสารรวมทั้งหมด 4 แปลง ทุนจำนอง 240.00 ล้านบาท
2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรมธรรม์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม
3. จดทะเบียนเครื่องจักรเป็นหลักประกันทางธุรกิจ
4. จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันทางธุรกิจ
5. **เงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน**

เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ได้รับวงเงินกู้ยืมจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 30.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเข้ารวมกับกองทรัสต์ ซึ่งมีระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ 5 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เบิกเงินกู้ตามสัญญา และมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินและชำระดอกเบี้ยเป็นรายปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.025 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | (หน่วย : บาท) |
|  | 2563 |  | 2562 |
| ราคาตามบัญชีต้นปี | - |  | - |
| การกู้ยืมเพิ่ม | 11,000,000.00 |  | - |
| การจ่ายชำระคืน | (11,000,000.00) |  | - |
| ราคาตามบัญชีปลายปี | - |  | - |
|  |  |  |  |

1. **ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 156,250,000 หน่วย โดยมีมูลค่าตราไว้หน่วยละ 7.4295 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

|  | (หน่วย : หน่วย) | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | มูลค่าต่อหน่วย |  | จำนวนหน่วย |  | จำนวนเงิน |
|  | (บาท) |  | (หน่วย) |  | (บาท) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 | 7.7007 |  | 82,000,000 |  | 631,457,400.00 |
| บวก ทุนที่เพิ่มระหว่างปี | 7.4295 |  | 74,250,000 |  | 551,640,375.00 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | 7.4295 |  | 156,250,000 |  | 1,160,859,375.00 |
| บวก ทุนที่เพิ่มระหว่างงปี | - |  | - |  | - |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 | 7.4295 |  | 156,250,000 |  | 1,160,859,375.00 |
|  |  |  |  |  |  |

เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้มีมติเห็นชอบให้ดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (“กองทุนรวม”) เป็นกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์เป็นผู้รองรับการแปลงสภาพ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระหนี้สินของกองทุนรวม และอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม

เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์และภาระของกองทุนรวมตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์ได้ออกหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมจำนวน 74.25 ล้านหน่วยทรัสต์ เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม โดยมีอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ในอัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1.10 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

หลังจากการออกหน่วยทรัสต์ใหม่ กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียน 1,160.86 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 156.25 ล้านหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 7.4295 บาท

กองทรัสต์ได้รับรู้ส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุนจำนวนเงิน 59.96 ล้านบาทในบัญชีส่วนเกินทุน

1. **กำไรสะสม**

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | (หน่วย : บาท) |
|  | 2563 |  | 2562 |
| ยอดคงเหลือต้นปี | 4,081,581.75 |  | 23,721,077.67 |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ | 83,261,718.23 |  | 44,975,137.52 |
| ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน | (3,306,133.82) |  | (1,825,063.06) |
| การแบ่งส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ | (34,250,000.05) |  | (62,789,570.38) |
| ยอดคงเหลือปลายปี | 49,787,166.11 |  | 4,081,581.75 |
|  |  |  |  |

1. **ค่าใช้จ่าย**

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน สรุปได้ดังนี้

| ค่าใช้จ่าย |  | อัตราร้อยละ |
| --- | --- | --- |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ |  | ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์  (ไม่ต่ำกว่า 3.50 ล้านบาทต่อปี) |
| ค่าธรรมเนียมทรัสตี |  | ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์  (ไม่ต่ำกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี) |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ |  | ตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด |

ค่าธรรมเนียมข้างต้นรวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

1. **รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งประกอบด้วยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตีของกองทรัสต์ บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหน่วยและ/หรือกรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตีของกองทรัสต์ และกองทุนอื่นที่บริหารโดยทรัสตีของกองทรัสต์เดียวกัน รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

|  |  |  | (หน่วย : บาท) |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2563 | 2562 | นโยบายการกำหนดราคา |
| บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเมนท์ จำกัด |  |  |  |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | 6,169,644.86 | 3,681,049.74 | ตามที่ระบุในสัญญา |
|  |  |  |  |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด |  |  |  |
| ค่าธรรมเนียมทรัสตี | 5,000,000.03 | 4,016,436.88 | ตามที่ระบุในสัญญา |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) |  |  |  |
| รายได้ค่าเช่า | 118,298,102.76 | 68,451,605.75 | ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา |
| ดอกเบี้ยจ่าย | 377,676.71 | - | ร้อยละ 6.025 ต่อปี |
|  |  |  |  |
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย |  |  |  |
| รับโอนทรัพย์สิน | - | 611,600,000.00 | ตามมูลค่ายุติธรรม |
|  |  |  |  |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

|  |  | (หน่วย : บาท) |
| --- | --- | --- |
|  | 2563 | 2562 |
| บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเมนท์ จำกัด |  |  |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย | 3,325,835.97 | 2,011,149.13 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | - | 39,900.00 |
|  |  |  |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด |  |  |
| ค่าธรรมเนียมทรัสตีค้างจ่าย | 2,689,617.50 | 2,175,181.17 |
|  |  |  |
| บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) |  |  |
| ลูกหนี้จากการให้เช่า | 66,787,750.32 | 38,936,103.30 |
| เงินมัดจำค่าเช่า | 33,500,000.00 | 32,500,000.00 |
| หนี้สินอื่น | 49,469.87 | 82,897.26 |
|  |  |  |

1. **การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์**

ในระหว่างปี 2563 กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | (หน่วย : บาท) |
| วันที่ประกาศจ่าย | สำหรับรอบระยะเวลา | อัตราหน่วยละ | รวม |
| 17 สิงหาคม 2563 | 1 มกราคม 2563 ถึง 30 มิถุนายน 2563 | 0.2192 | 34,250,000.05 |

ในระหว่างปี 2562 กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | (หน่วย : บาท) |
| วันที่ประกาศจ่าย | สำหรับรอบระยะเวลา | อัตราหน่วยละ | รวม |
|  |  |  |  |
| 20 กุมภาพันธ์ 2562 | 1 กรกฎาคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561 | 0.2625 | 21,524,894.97 |
| 16 สิงหาคม 2562 | 1 มกราคม 2562 ถึง 30 มิถุนายน 2562 | 0.2428 | 19,909,599.93 |
| 11 ธันวาคม 2562 | 1 กรกฎาคม 2562 ถึง 25 ธันวาคม 2562 | 0.2606 | 21,355,075.48 |
|  | | รวม | 62,789,570.38 |
|  | |  |  |

1. **ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน**

กองทรัสต์ไม่มีรายการซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและใบรับฝากเงิน เป็นจำนวนเงิน 57.65 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 8.47 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

1. **ภาระผูกพัน**

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 15

1. **ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน**

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไป และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

1. **ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน**

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์จะประมาณมูลค่ายุติธรรมและพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

กองทรัสต์วัดมูลค่ายุติธรรมโดยแบ่งตามลำดับขั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามระดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

| (หน่วย: พันบาท) | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 | | | |
|  | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม |  |  |  |  |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | - | - | 1,430,440 | 1,430,440 |
| กองทุนรวม | - | 826 | - | 826 |
|  |  |  |  |  |
| (หน่วย: พันบาท) | | | | |
|  | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | | | |
|  | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม |  |  |  |  |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | - | - | 1,433,750 | 1,433,750 |
| กองทุนรวม | - | 822 | - | 822 |
|  |  |  |  |  |

กองทรัสต์มีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

* + - * เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประมาณมูลค่ายุติธรรมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 5.1 และ 6
      * เงินลงทุนในกองทุนรวมประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยลงทุน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

1. **เครื่องมือทางการเงิน**

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในตราสารหนี้ เงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืม อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน หรือมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์จึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | (หน่วย : บาท) | |
|  |  | อัตราดอกเบี้ย |  |
|  | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | ปรับขึ้นลง | ไม่มี |
|  | 1 ถึง 5 ปี | ตามราคาตลาด | อัตราดอกเบี้ย |
| สินทรัพย์ทางการเงิน |  |  |  |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์ | - | - | 825,733.39 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | - | 6,347,014.67 | - |
| ลูกหนี้จากการให้เช่า | - | - | 66,787,750.32 |
| ลูกหนี้จากดอกเบี้ย | - | - | 45,229.01 |
| เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน | - | - | 33,504,293.03 |
|  |  |  |  |
| หนี้สินทางการเงิน |  |  |  |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | - | - | 10,760,494.57 |
| เงินมัดจำค่าเช่า | - | - | 33,500,000.00 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 238,276,277.55 | - | - |
|  |  |  |  |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

|  |  | (หน่วย : บาท) | |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | อัตราดอกเบี้ย |  |
|  | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | ปรับขึ้นลง | ไม่มี |
|  | 1 ถึง 5 ปี | ตามราคาตลาด | อัตราดอกเบี้ย |
| สินทรัพย์ทางการเงิน |  |  |  |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์ | - | - | 821,627.78 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | - | 8,952,117.29 | - |
| ลูกหนี้จากการให้เช่า | - | - | 38,936,103.30 |
| ลูกหนี้จากดอกเบี้ย | - | - | 52,609.57 |
| เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน | - | - | 32,530,844.81 |
|  |  |  |  |
| หนี้สินทางการเงิน |  |  |  |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | - | - | 28,243,212.93 |
| เงินมัดจำค่าเช่า | - | - | 32,500,000.00 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 238,193,977.62 | - | - |
|  |  |  |  |

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทรัสต์ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า กองทรัสต์มีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อ เนื่องจากมีลูกค้าเพียงรายเดียว ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

1. **การได้มาซึ่งสินทรัพย์และภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย**

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันที่ซื้อ ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2562 ไว้ ดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | (หน่วย : บาท) |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ |  |  | 611,600,000.00 |
| สินทรัพย์ที่สามารถระบุได้ - สุทธิ |  |  | 611,600,000.00 |
|  |  |  |  |

1. **การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา** 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ

ผู้จัดการกองทรัสต์ติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

1. **การอนุมัติงบการเงิน**

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564